

Antwoorden op de (technische) vragen die zijn gesteld op 21 oktober 2025 tijdens de politieke avond over de voortgangsrapportage Ruimtelijke projecten.

Vragen

1. Wanneer worden projecten opgenomen in het projectenboek? (Criteria)
2. Geef een uitleg over de definitie van faciliterende projecten.
3. Is er, wanneer gemeentegrond betrokken is bij een complex project, toch sprake van een faciliterend project?
4. Geef een update over de huidige stand van zaken met betrekking tot flexwoningen.

1. Wanneer worden projecten opgenomen in het projectenboek?

In het projectenboek/ voortgangsrapportage worden de ruimtelijke projecten opgenomen, zodra de gemeenteraad of college (bij faciliterende projecten) een besluit heeft genomen over de start van het project.

In het projectenboek voortgangsrapportage wordt de raad geïnformeerd over:

- De Kwaliteit --> wat gaan we realiseren
- Het budget --> wat mag het kosten
- De planning --> wanneer is het gereed?

	Kwaliteit	Tijd	Geld
	Nog niet gestart		
	Doelstelling/scope gaat behaald worden binnen laatst vastgestelde norm.	Doelstelling/projectoplevering gaat behaald worden binnen vastgestelde termijn.	Doelstelling/Project gaat behaald worden met vastgesteld budget.
	Doelstelling/scope gaat deels behaald worden binnen laatst vastgestelde termijn.	Doelstelling/ projectoplevering wijkt < 15% af van de vastgestelde termijn.	Budget wijkt > € 25.000 af, maar < € 150.000. (geen besluit raad nodig)
	Doelstelling/scope gaat niet behaald worden binnen laatst vastgesteld norm.	Doelstelling/projectoplevering wijkt > 15% af van de vastgestelde termijn.	Budget wijkt > € 150.000 af. (besluit raad nodig)

Voor de projecten die in voorbereiding zijn staat alles op grijs totdat de gemeenteraad of het college (bij faciliterende projecten) een budget heeft vastgesteld.

In het projectenboek/ voortgangsrapportage worden de volgende projecten toegelicht

- Actieve Grondexploitaties
- Faciliterende Grondexploitaties
- Infra projecten
- Vastgoedprojecten
- Energieprojecten

2. De definitie van faciliterende projecten,

Bij faciliterende projecten vindt de ontwikkeling plaats door de ontwikkelaar binnen de gemeente gestelde kaders. Het economische risico ligt bij de ontwikkelaar. Voor opstarten van deze projecten met de ontwikkelaar is geen raadsbesluit nodig, dit is een bevoegdheid van het college. Het projectbudget is gelijk aan de verhaalbare plankosten.

3. Is er, wanneer gemeentegrond betrokken is bij een complex project, toch sprake van een faciliterend project?

Indien de zowel de gemeente als de ontwikkelaar aangrenzend binnen het plangebied gronden bezitten kan er sprake zijn van een faciliterend project. Hierbij wordt dan de gemeentegrond tegen taxatiewaarde (na herbestemming) verkocht aan de ontwikkelaar. Voor de ontwikkeling van het totale gebied worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Voor alle nieuwe woningbouwprojecten waarbij 40 nieuwe woningen of meer worden gerealiseerd, dient het woningbouwprogramma in overeenstemming te zijn met de woondeal:

67% Betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur
33% Dure koop

Voor het Hart van Oosterhout het geldt volgende:

Voor de woningbouwlocaties binnen de gebiedsontwikkeling Oosterhout Noord en Zuid is in de voortgangsrapportage het volgende opgenomen;

Noord - GREX in voorbereiding

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

- De planuitwerking is opgestart

Zuid – Faciliterende GREX

Geld	Kwaliteit	Tijd
------	-----------	------

- Met de grondeigenaren zijn wij in gesprek om tot een intentieovereenkomst te komen

Bij de woningbouw prioriteringsronde 2024 zijn de projecten Noord en Zuid samengevoegd tot het onderstaande programma:

	Noord	Zuid	Totaal	%
Sociale huur	16	13	29	33%
Midden huur		3	3	3%
Koop tot € 287.000		28	28	31%
Koop vanaf € 405.000		29	29	33%
	16	73	89	

4. Stand van zaken Flexwoningen

De zes aan Liander voorgelegde locaties zijn niet nader uitgewerkt in het kader van het locatieonderzoek flexwonen, omdat bleek dat ook daar problemen ten aanzien van netcongestie aannemelijk waren. In diezelfde periode bleek uit nader onderzoek van Liander dat er (uitsluitend) op de Vinkenhof toch meer mogelijk was. Vervolgens is de focus op de Vinkenhof gelegd, waarover uw raad recent geïnformeerd is rondom het opstellen van een ontwikkelstrategie.